

**Gemeinde Hausham**  
Landkreis Miesbach



**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 43  
„Lebenshilfe – neues Haus Bambi“  
gemäß § 12 BauGB**

**Festsetzungen durch Text**

Stand: 22.06.2026

## **1. Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein „SO“ (gem. § 11 BauNVO) für eine Betreuungseinrichtung für Menschen mit Behinderung festgesetzt.

Dementsprechend sind vorliegend ausschließlich bauliche Anlagen sowie Nutzungen zulässig, welche in einem konkreten Zusammenhang mit der vorgenannten Betreuungseinrichtung stehen.

Darunter fallen auch Wohnungen für Mitarbeiter, sofern diese betriebsbezogen vermietet bzw. genutzt werden.

Anlagen für die Tierhaltung, einschließlich der Kleintierhaltungszucht sind, auch wenn es sich um untergeordnete Nebenanlagen handelt, auf dem Baugrundstück unzulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 GRZ/GFZ**

Für die entsprechende Berechnung der zulässigen Grund- und Geschoßfläche ist nur der bebaubare Teil des Grundstückes Fl.Nr. 703/52, Gem. Hausham (mitsamt Wirtschaftsweg), maßgebend.

Dieser weist vorliegend eine Größe von 7.657m<sup>2</sup> auf.

### **2.2 Zulässige Vollgeschoße**

Im Hinblick auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse stellen die Planeintragungen (sowohl bei den Einzelbaukörpern als auch in der Nutzungsschablone) die zulässigen Höchstwerte dar. Eine geringere Anzahl an Vollgeschoßen ist daher zulässig.

### **2.3 Wandhöhen**

Die für die Einzelbaukörper maximal zulässige Wandhöhe wird durch die jeweilige Planeintragung vorgegeben.

Als unterer Bezugspunkt wird (abweichend von der BayBO), gebäudebezogen, jeweils die Oberkante des Fertigfußbodens im EG durch verbindliche Höhenvorgabe über Normalnull festgesetzt.

Dabei ist jedoch Folgendes zu beachten:

- Von den Planeintragungen zur Höhenfestsetzung (OK.FFB EG) der dem abfallenden Gelände folgenden Gebäude 1 und 2 sowie 6 und 7 ist eine Abweichung von +/- 25 cm zulässig.
- In den Häusern 4 und 5 wird als unterer Bezugspunkt (OK FFB EG +/- 0,00) die Höhe von 770,80 m ü NN festgesetzt. Denn das dort im Plan als EG bezeichnete Geschoß wird aufgrund der zum Vorplatz geplanten Abgrabung im Prinzip als Obergeschoß ausgeführt. Sollten hinsichtlich der Einfügung der Gebäude in das Gelände im Verlauf der genaueren Entwurfsplanung noch Optimierungsmöglichkeiten bestehen können hiervon in Abstimmung mit der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde noch Abweichungen von +/- 25 cm zugelassen werden.
- Die lichte Raumhöhe der Untergeschosse der Häuser 4 und 5 ist abhängig von den künftig geplanten Nutzungen. Somit ist die OK FFB UG im Rahmen der Entwurfs- und Eingabeplanung zu ermitteln, die Planeinträge hierzu sind mit Abweichungen von +/- 25 cm zulässig.

## **2.4 Bauweise, Baugrenzen**

Auf dem Baugrundstück ist sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise zulässig.

Hauptbaukörper dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden.

Zuwegungen, Verkehrs-, Abstell-, und offene Parkflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen und der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig, ebenso technische Anlagen wie Wärmepumpen, Verflüssiger, Zu- und Abluftkamine sowie untergeordnete Nebenanlagen wie Müllhäuschen, Fahrradständer oder Trafostationen.

Die Tiefgarage darf ausschließlich innerhalb des dafür festgesetzten Baufensters errichtet werden.

## **3. Grundform – Bauliche Gestaltung**

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, zulässig ist auch diese in L-Form zusammenzufügen.

## **4. Abstandsflächen**

In der Beziehung zu den Nachbargrundstücken kommen im Satzungsgebiet die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung zur Anwendung.

Innerhalb der zusammenhängenden Gebäudekomplexe auf dem Baugrundstück können die gesetzlichen Abstandsflächen in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde unterschritten werden, sofern eine ausreichende Belichtung, Belüftung sowie Besonnung gewährleistet ist und bauordnungsrechtliche Bedenken nicht erhoben werden. An der Westseite der Gebäude dürfen sich die Abstandsflächen ganz oder teilweise auf den Wirtschaftsweg und die angrenzende Ausgleichsfläche erstrecken.

Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hausham findet keine Anwendung.

## **5. Dachform (Hauptgebäude)**

Die Gebäude 1-6 sind mit je einem 18°-24° geneigten Satteldach auszuführen, die hieraus gewählte Dachneigung ist für alle 6 Gebäude einheitlich vorgeschrieben.

Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

Der First ist mittig in Gebäudelängsrichtung anzuordnen, unter Einbeziehung der südlichen (Haus 1-4) bzw. westlichen (Haus 6) Sonnenschutz-Vordächer mit Flugpfetten auf Stützen, somit liegt der First außermittig über den geschlossenen Baukörpern. Die Dächer der L-förmig verbundenen Gebäude 4 und 5 sind ebenfalls als getrennte, rechteckige Satteldächer ohne Verschneidungen auszubilden, die in der Planzeichnung dargestellten Verbindungsbauten und auch die Verbindungsgänge sind mit extensiv begrünten Flachdächern auszuführen.

Auf dem Haus 7 ist ein Zeltdach anzubringen. Die Dacheindeckung kann dort auch mit abweichenden Materialien erfolgen.

Der ggf. über den 2 östlichen Stellplätzen zu errichtende Carport kann mit einem flachgeneigten, blechgedecktem Pult oder Satteldach versehen werden.

Die Dachform und -Eindeckung des Trafohäuschens wird nicht verbindlich vorgegeben.

## **6. Sonnenkollektoren**

Die Anbringung von Sonnenkollektoren / Absorbern auf den Dächern der Gebäude 1-6 ist nur in einer zusammenhängenden Fläche je Dachseite, über nahezu die volle

Dachlänge, beginnend entlang der Traufe, zulässig. Sie sind in ihrer Neigung dem Dach anzugleichen und neigungsgleich mit den Unterkonstruktionen aufzubringen. Aufständereien zur Neigungsänderung sind nicht zulässig.

Sogenannte Energiedächer, bei denen die Solarmodule direkt in das Dach integriert und nicht (mittels zusätzlicher Halterungen) auf dem Dach angebracht werden, sind anstelle der Dachdeckung zulässig, wenn sie vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

## **7. Offene Stellplätze, Tiefgaragen und Verkehrsflächen**

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der in der Planzeichnung für 5 Kfz-Stellplätze explizit vorgesehenen Fläche sowie der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Von den durch Planzeichen gekennzeichneten 5 Kfz-Stellplätzen dürfen die 2 östlichen Stellplätze durch einen Carport für überhohe Rollstuhl-Transportbusse überdacht werden.

Oberirdische offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Decken oder Belägen auf wasserdurchlässigem Unterbau zu befestigen. Dies gilt nicht für erforderliche rollstuhlgerechte Stellplätze, Zufahrten, Wege und Terrassen.

Geschlossene Pkw-Stellplätze dürfen ausschließlich in der Tiefgarage realisiert werden, in der mindestens 20 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden müssen.

Insgesamt sind je 2 Mitarbeiter 1 Kfz-Stellplatz und je 4 Mitarbeiter 1 Fahrrad-Abstellplatz nachzuweisen. Darüber hinaus sind 4 Gäste-Stellplätze nachzuweisen.

## **8. Fassaden**

Die Fassaden der Massivbau-Erdgeschosse sind mit weißen Putzflächen zu versehen, die Obergeschoss-Fassaden der zweigeschossigen Baukörper sind holzverschalt in natürlichen Farbtönen im braun / grau Spektrum auszuführen.

Putzfassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> geschlossener, zusammenhängender, fensterloser Wandfläche sind mit standortheimischen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Abhängig von der Pflanzenwahl sind ggf. geeignete Kletterhilfen anzubringen.

## **9. Einfriedung**

Eine Einfriedung des bebaubaren Grundstücksteils ist bis zu einer Höhe von 2m zulässig. Eine uneingeschränkte Nutzbarkeit der dargestellten Verkehrsflächen ist dabei zu gewährleisten. Falls Zäune an der Westgrenze entlang des Wirtschaftsweges an die Grundstücksgrenzen gesetzt werden, hat der Bau und Unterhalt durch den Baugrundstückseigentümer zu erfolgen.

Die Zäune sind ohne Sockel auszuführen. Um Kleintieren einen Durchlass zu gewährleisten, muss zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ein Abstand von 10 cm zum Boden freigehalten werden.

## **10. Grünplanerische Festsetzungen:**

### **10.1 Gebietseingrünung**

Entsprechend der Planeinträge sind im Osten und Norden in einer 5 m breiten Grünzone in lockeren freiwachsenden Gehölzgruppen hochstämmige Laubbäume und Sträucher aus Artenliste 1 und 2 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen können bis zu 5 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch bindend.

Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m<sup>2</sup> großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> mit Substrat herzustellen.

Verwendung von autochthonem Pflanzgut.

Hochstamm, Pflanzgröße StU 18-20, 3xv; m.B.

Aufgrund der Nutzung der Anlage durch Kinder sind ausschließlich ungiftige Pflanzen ohne Stacheln bzw. Dornen zulässig!

#### Artenliste 1:

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Acer campestre   | Feldahorn   |
| Acer platanoides | Spitzahorn  |
| Betula pendula   | Sand- Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche   |
| Juglans regia    | Walnuss     |
| Pyrus pyraeaster | Wildbirne   |

Die Gehölzpflanzung aus Landschaftssträuchern muss folgende Qualitäten aufweisen:

Landschaftssträucher: 2xv. 60-100, Verwendung von autochthonem Pflanzgut.

Aufgrund der Nutzung der Anlage durch Kinder sind ausschließlich ungiftige Pflanzen ohne Stacheln bzw. Dornen zulässig!

#### Artenliste 2:

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Amelanchier lamarkii | Kupfer Felsenbirne  |
| Amelanchier ovalis   | Gemeine Felsenbirne |
| Corylus avellana     | Hasel               |
| Cornus mas           | Kornelkirsche       |
| Ribes sanguineum     | Blut- Johannisbeere |
| Ribes alpinum        | Alpen Johannisbeere |
| Salix purpurea       | Purpur- Weide       |

Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer) ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### **10.2 Baumpflanzungen im Plangebiet**

Im Plangebiet sind gemäß Planzeichnung Laubbäume der Artenliste 1 und in beengten Bereichen der Artenliste 3 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen können bis zu 5 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist jedoch bindend.

Für jeden Baum ist ein mindestens 6 m<sup>2</sup> großer Pflanzraum oder ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> mit Substrat herzustellen.

Aufgrund der Nutzung der Anlage durch Kinder sind ausschließlich ungiftige Pflanzen ohne Stacheln bzw. Dornen zulässig!

Artenliste 3:

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Acer campestre           | Feldahorn           |
| Acer campestre `Elsrijk` | Feldahorn `Elsrijk` |
| Amelanchier lamarckii.   | Kupfer-Felsenbirne  |
| Carpinus betulus         | Hainbuche           |

Obstbäume Hochstamm (Stammhöhe > 180 cm): Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume, Walnuss sowie Apfel- Zierobstbäume sind erlaubt

**10.3 Die private Grünfläche** ist als artenreiche Wiesenfläche herzustellen und extensiv zu pflegen. Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden auf den Grünflächen ist untersagt.

**10.4** Die nicht überbauten und nicht für zulassungsfähige Nebenanlagen, Wege und Stellplätze genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern sind diese zu ersetzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.  
Eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien anstelle von Grünflächen ist unzulässig.  
Die Ausführung der Pflanzarbeiten hat spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Bezugsfertigkeit zu erfolgen

**10.5 Dachbegrünung**

Flachdächer bis zu einer Neigung von 4 Grad sind, sofern sie nicht zum Aufenthalt genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mind. in einer Schichtstärke von 8 cm im Mittel ohne Dachisolierung (ca. 100 kg/qm in wassergesättigtem Zustand) auszuführen. Die Dachbepflanzung ist zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Es ist sicherzustellen, dass von der Bepflanzung keine Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen.

**10.6. Einzäunungsbegrünung, Fassadenbegrünung**

Gitterzäune nach Norden, Osten und Süden sind außenseitig mit standortheimischen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.  
Putzfassaden mit mehr als 50 m<sup>2</sup> geschlossener, zusammenhängender, fensterloser Wandfläche sind mit standortheimischen ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Abhängig von der Pflanzenwahl sind ggf. geeignete Kletterhilfen anzubringen.

Aufgrund der Nutzung der Anlage durch Kinder sind ausschließlich ungiftige Kletterpflanzen ohne Stacheln zulässig!

Je nach Ausrichtung Zäune/Rankhilfen und gewünschtem Begrünungstyp sind folgende Pflanzen zur Gitterzaunbegrünung und Fassadenbegrünung geeignet:

**Ungiftige Kletterpflanzen**

|                                           |                                       |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| Akebia quintana                           | Akebie                                |
| Vitis vinifera                            | Echter Wein                           |
| Tropaeolum majus                          | Kapuzinerkresse                       |
| Actinidia arguta                          | Kiwi / Scharfzahniger Strahlengriffel |
| Dornenlose Brombeeren z. B. Sorte 'Navaho |                                       |
| Thunbergia alata                          | Schwarzäugige Susanne                 |
| Spalierobst                               |                                       |

## **11. Artenschutz**

Zum Schutz vor Vogelschlag sind große Glasflächen so zu gestalten oder zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

Die Broschüre des LfU „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ vom Oktober 2013 ist zu beachten.

Die Beleuchtung außerhalb von Gebäuden ist durch Verwenden von NAV-Lampen (warmes Licht) oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin insektenfreundlich zu gestalten.

Installationen von gerichteter Gebäude- und Wegbeleuchtung haben mit möglichst niedrigen Lichtmasten zu erfolgen. Es sind sog. „Full-Cut-Off-Leuchten“ zu verwenden, die nachweislich kein Licht nach oben oder über die Horizontale abstrahlen. Die Leuchten sind mit dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung auf Insekten auszustatten und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine notwendige reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) anzubringen und mit Bewegungsmeldern auszustatten. Sämtliche nicht sicherheitsrelevante Beleuchtung, z.B. Werbung, ist ab spätestens 22 Uhr abzuschalten.

An den Gebäuden sind ungesicherte Schächte und somit Fallen für Tiere (alle Vertiefungen mit glatten, steilen Wänden) unzulässig.

Zäune sind ohne Sockel auszuführen. Um Kleintieren einen Durchlass zu gewähren, muss zwischen Geländeoberfläche und Unterkante Zaun ein Abstand von 10 cm zum Boden freigehalten werden.

## **12. Bodenversiegelung**

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig auszubilden, sodass die natürliche Bodenfunktion möglichst weitgehend gewahrt wird.

Da die anstehenden Böden nur eine sehr geringe Durchlässigkeit aufweisen, ist eine Versickerung der anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswässer nicht bzw. nur sehr begrenzt möglich.

Daher kann das auf dem Baugrundstück anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, mit max. 2 Litern/Sekunde in den von der Gemeinde Hausham betriebenen Regenwasserkanal, welcher in die Abwinkelbachstraße und den Moosrainer Weg eingelegt ist, eingeleitet werden.

Um die o.g. Drosselung des einzuleitenden Niederschlagswasser gewährleisten zu können, sind auf dem Baugrundstück entsprechend technisch geeignete und über das erforderliche Rückhaltevolumen verfügende Retentionsanlagen zu errichten.

Ferner ist, ggf. unter Einbeziehung etwaig vorhandener Bestandsanlagen, durch geeignete Drainagemaßnahmen am Böschungsfuß des im Westen befindlichen Hanggeländes sicherzustellen, dass das von dort zulaufende Oberflächen- sowie Hangwasser gefasst und über eine ausreichend dimensionierte Vorflutleitung abgeleitet wird.

## **13. Werbeanlagen**

Die Anbringung von Werbeanlagen mit Bezug zu der auf dem Baugrundstück zu realisierenden Betreuungseinrichtung ist unter Beachtung der dafür einschlägigen baurechtlichen Regelungen, zulässig.



#### **14. Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahmen**

Der westliche Grundstücksteil wird gemäß der beiliegenden Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), (Ausgleichsfläche) festgesetzt.

Die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen werden explizit in der Umweltprüfung des Büros Umwelt und Planung vom Juli 2026 (Anlage 1 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) dargelegt und erläutert.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wird vollständig auf der Ausgleichsfläche im westlichen Hangbereich (Fl.-Nr. 703/52) kompensiert bzw. überkompensiert.

Diese Umweltprüfung ist Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### **15. Schallschutz**

Durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. 1848-2026 / SU V05) zur Ermittlung und Bewertung der Immissionssituation ausgearbeitet:

##### **1. Baulicher Schallschutz**

Außenflächen von schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen mindestens ein Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,ges} = 31$  dB aufweisen.

##### **2. Technische Anlagen**

Die technischen Anlagen dürfen folgenden Schalleistungspegel  $L_w$  bei einem 24-Stundenbetrieb nicht überschreiten:

- 4-mal Luftwärmepumpen, jeweils  $L_w \leq 70$  dB(A)  
(2-mal Westseite Haus 3, 1-mal Westseite Haus 2,  
1-mal Südseite Haus 6)
- 3-mal Zuluft-Gitter, jeweils  $L_w \leq 50$  dB(A)  
(Gitter in den westseitigen Dachraum-Giebeln in Haus 1, 2 und 3)
- 3-mal Abluft-Gitter, jeweils  $L_w \leq 50$  dB(A)  
(Gitter in den westseitigen Dachraum-Giebeln in Haus 1, 2 und 3)
- Zuluftkamin, Westseite Haus 3  $L_w \leq 50$  dB(A)
- Abluftkamin, Westseite Haus 3  $L_w \leq 50$  dB(A)
- 2-mal Verflüssiger, Westseite Haus 4, jeweils  $L_w \leq 50$  dB(A)

##### **3. Tiefgaragenzufahrt**

- Die Fahrbahnoberfläche der Zufahrt in die Tiefgarage außerhalb des Gebäudes ist befestigt und ohne Unebenheiten (Asphalt oder dergl.) zu gestalten
- Die Abdeckungen der Regenrinnen müssen lärmarm ausgeführt werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten)



## **D) Hinweise**

1. **Bauantragsverfahren**  
Auf Grund der komplexen Anforderungen im Baugebiet - Schallschutz, Hochwasserschutz, Niederschlagswasserbeseitigung, Geländegestaltung etc. - ist für alle Bauanträge ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.
2. **Abwasserbeseitigung**  
Haus-Abwasseranlagen müssen an die Sammelkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Schlierachtal angeschlossen werden. Die tatsächliche Möglichkeit der Anschlussnahme wird durch die Gemeinde gewährleistet. Revisionsschächte sind mit geschlossener Abdeckung auszuführen.
3. **Boden / Baugrundgutachten**  
Gemäß Geotechnischem Bericht Juli 2026 durch  
Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH

### **Baugrund- und Grundwasserverhältnisse**

**Bodenaufbau:** Unter der pflanzlichen Oberbodenschicht bzw. lokalen Auffüllungen stehen im Plangebiet bis in eine Tiefe von ca. 1,8 m bis 4,2 m feinkörnige Deckschichten (Deck- und Verwitterungslehme sowie Schluff-Sand-Gemische) an. Diese Böden besitzen eine nur sehr geringe Tragfähigkeit, sind stark witterungsempfindlich und neigen bei Wasserzutritt zum Aufweichen. Darunter folgen Schwemmfächerablagerungen aus Kiesen und Schluffen mit wechselnden Stein- und Blockanteilen. Ausreichend tragfähige, mitteldicht gelagerte Bodenschichten werden erst in größeren Tiefen (je nach Geländelage ab ca. 2,8 m bis 7,8 m unter Geländeoberkante) erreicht.

**Grund- und Schichtwasser:** Ein zusammenhängender Grundwasserkörper liegt im unmittelbaren Gründungshorizont zwar erst in größerer Tiefe (> 6 m unter GOK) vor, jedoch ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten und der Hanglage bei Niederschlägen und Schneeschmelze regelmäßig mit aufstauendem Schicht- und Sickerwasser sowie erhöhtem Oberflächenwasserandrang zu rechnen.

**Versickerung von Niederschlagswasser:** Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist wegen der geringen Durchlässigkeit des Baugrunds nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Das anfallende Oberflächen- und Niederschlagswasser ist daher geordnet abzuleiten.

### **Baugrundverbesserung und Gründung**

**Gründungserfordernis:** Aufgrund der geringen Tragfähigkeit und der Verformungsempfindlichkeit der oberflächennahen Bodenschichten ist eine direkte Flachgründung ohne Baugrundverbesserungsmaßnahmen nicht ausreichend, da mit bauwerksschädlichen Setzungen und Setzungsdifferenzen zu rechnen ist.

**Unterkellerte und mehrgeschossige Gebäude:** Für unterkellerte Bauwerke, Tiefgaragen sowie mehrgeschossige Gebäudekomplexe sind spezialtiefbauliche Baugrundverbesserungen erforderlich. Hierzu eignen sich insbesondere vermörtelte Säulensysteme (z. B. CMC- oder Rüttelortbetonsäulen) oder Rüttelstopfsäulen, die bis in die tragfähigen, mitteldichten Bodenschichten einzubinden sind. Auf den Säulenelementen ist ein lastverteilendes, geogitterbewehrtes Kieskissen (Polster) vorzusehen.

**Nicht unterkellerte Einzelgebäude:** Für kleinere, nicht unterkellerte Gebäude ohne direkte Verbindung zu Nachbarbauwerken kann alternativ eine schwimmende Gründung

auf einem ausreichend bemessenen Teilbodenaustausch (bewehrter Kieskoffer, Mindeststärke ca. 70–80 cm) mit verstärkenden Schotterzonen unter den Rändern ausgeführt werden, um ungleichmäßige Setzungen auszugleichen.

Bauausführung und Sohlabnahme: Der Aushub hat witterungsgeschützt zu erfolgen. Vor dem Einbau der Schotter- oder Kiesschichten ist die Aushubsohle fachtechnisch durch einen Prüfgeologen bzw. Baugrundgutachter abzunehmen (Sohlabnahme).

**Gebäudeabdichtung (Wasserdichte Wanne / Weiße Wanne)**

Abdichtungsstandard: Sämtliche im Erdreich liegenden Bauteile (Untergeschosse, Tiefgaragen, Fundamentplatten) sind zwingend gegen zeitweise aufstauendes Sicker- und Schichtwasser abzudichten.

Wassereinwirkungsklasse: Die Abdichtung muss der Wassereinwirkungsklasse W2.1-E gemäß DIN 18533 entsprechen. Es wird dringend die Ausführung als wasserundurchlässige WU-Betonkonstruktion („Weiße Wanne“ bzw. wasserdichte Wanne) nach DIN 1045 bzw. mit einer Bauwerksabdichtung nach DIN 18 195-6 empfohlen. Dies gilt es auch bei der Ausbildung von Lichtschächten / Lichtgräben zu beachten.

Als Bemessungswasserstand für die Abdichtung und die Auftriebssicherheit gilt jeweils die maßgebliche, höchste Geländeoberkante (GOK) am Gebäude.

Auf Grund der angetroffenen Bodenbeschaffenheiten ist durch Starkregenereignisse in den durchlässigen Zwischenlagen mit Schicht- und Stauwasser, in den Arbeitsraumverfüllungen der Kellergeschosse ebenfalls mit Stauwasser zu rechnen.

Die Bodenverbesserungsmaßnahmen wirken sich zwar günstig aus, weil anfallendes Schichtenwasser den gut wasserdurchlässigen Kieskoffer durchströmen kann, jedoch Staunässe nicht zuverlässig verhindern kann.

Bodenplatten nicht unterkellerten Bauteile sind ebenfalls in WU-Beton oder mit einer Abklebung gegen Bodenfeuchte nach DIN 18 195-4 vorzusehen oder es ist eine kapillarbrechende Schicht einzubauen.

Durch die Frostepfindlichkeit der im Baugebiet anstehenden bindigen Böden ist bei Arbeiten während der Frostperiode darauf zu achten, dass das zu überbauende Planum nicht unterfriert.

Die Anlage von Außenanlagen ist so zu gestalten, dass bei Starkregen und Schneeschmelze kein verstärkter Oberflächenwasserandrang aus den überliegenden Bereichen entstehen kann.

#### **4. Niederschlagswasserbeseitigung**

Die geologische Voruntersuchung des Baugebiets hat ergeben, dass die Durchlässigkeit der anstehenden bindigen Böden sehr gering ist und eine komplette Versickerung nicht möglich sein wird.

Das ordnungsgemäße Sammeln von Regenwasser und dessen Nutzung im ökologischen Sinne ist ausdrücklich zugelassen.

Die geeigneten Maßnahmen zur Versickerung sind mit den Fachbehörden abzustimmen.

Nicht nutzbares und nicht versickerungsfähiges Oberflächen- und Niederschlagswasser ist daher ggf. mit entsprechender Retention abzuleiten. Den Nachweis hierüber hat der Bauherr zu erbringen.

Die Gemeinde stellt zur Ableitung des „überschüssigen Wassers“ einen gesonderten Regenwasserkanal zur Verfügung. Die Erschließung des Baugebietes ist bereits erfolgt, ein Entwässerungsplan ist im Rahmen der Baugenehmigung einzureichen.

Ergänzend dazu ist darauf zu achten, dass sich im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen keine künstlichen Auffüllungen oder Altlasten befinden dürfen.

5. Sämtliche Gebäude, die einen Bedarf an Wasser haben, werden durch die zentrale Wasserversorgung versorgt.
6. Hochwasserschutz  
Für den Hochwasserschutz wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums verwiesen und der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.
7. Verkehrserschließung  
Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt von der angrenzenden Abwinkelbachstraße im Osten. Zur Bewirtschaftung des Hanges dient ein Wirtschaftsweg der Gemeinde westlich des Baugrundstücks.
8. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
9. Das bei künftigen Baumaßnahmen im Planungsumgriff (Bebauungsplan) anfallende Aushubmaterial ist entsprechend der gültigen abfallrechtlichen Vorgaben auszubauen, in Haufwerken zu lagern, zu beproben, gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben in eine Einbauklasse einzustufen und entsprechend der Ergebnisse der Beprobung ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
10. Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese gem. Art. 8 BayDSchG umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen.
11. Schallschutz  
Die in der Festsetzung genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten in der Gemeinde Hausham eingesehen werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Neben dem einzahligen Schalldämm-Maß  $R_w$  wird bei Bauteilen heute zusätzlich ein Spektrum-Anpassungswert „C“ angegeben ( $R_w$  (C;  $C_{tr}$ ) dB, zum Beispiel:  $R_w$  37 (-1; -3) dB. Der Korrekturwert „ $C_{tr}$ “ berücksichtigt den tiefen Frequenzbereich, d.h. die Wirkung des Bauteils im städtischen Straßenverkehr. Im vorliegenden Fall ist zu empfehlen, dass die Anforderung an die Schalldämmung der Bauteile mit Berücksichtigung des  $C_{tr}$  – Werts erfüllt wird.

Die unter Punkt 2 angegeben maximal zulässige Schallleistungspegel für die technischen Anlagen im Außenbereich gelten für die kritischere Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr). Tagsüber können die Anlagen um 12 dB(A) lauter sein.

## 12. Grünordnerische Empfehlungen

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in einem nutzbaren Zustand zu halten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Beim Einsatz der Baufahrzeuge und -maschinen sowie bei der Maschinen- und Baustofflagerung sind entsprechende vorbeugende Maßnahmen und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um die Gefährdung von Boden und Grundwasser so gering wie möglich zu halten. Der Umgang mit Boden- und Grundwasser gefährdenden Stoffen und Materialien (z. B. Öle, Benzin) muss stets sorgfältig erfolgen.

Bei allen Pflanzungen von Bäumen oder Sträuchern sind die geltenden Regelungen der Art. 47 bis 50 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.

### Baumschutz

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" und die RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren" zu beachten.

### Fällungen und Rodungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze gem. BNatschG § 39, während der Vogelbrutzeit abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen (Vogelbrutzeit: 01. März bis 30. September). Zu fällende Bäume sind vorab auf Höhlen- und Spaltenquartiere (für Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) zu untersuchen.

### Pflanzabstände und Lichtraumprofil

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten:

Gemeinde Hausham, den .....

Johann Harraßer  
1. Bürgermeister

